

TE Vwgh Erkenntnis 2026/2/26 Ro 2023/13/0022

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2026

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark

L82006 Bauordnung Steiermark

001 Verwaltungsrecht allgemein

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

20/11 Grundbuch

Norm

ABGB §889

BauG Stmk 1995 §119 Abs8

BauG Stmk 1995 §15

BauG Stmk 1995 §15 Abs1

BauG Stmk 1995 §15 Abs2

BauG Stmk 1995 §15 Abs5

BauG Stmk 1995 §15 Abs6

BauG Stmk 1995 §15 Abs8

BauG Stmk 1995 §31

BauO Stmk 1968 §6a

BauO Stmk 1968 §6a Abs2

LiegTeilG 1929 §3 Abs1

LiegTeilG 1929 §3a

VwRallg

1. ABGB § 889 heute

2. ABGB § 889 gültig ab 01.01.1812

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident MMag. Maislinger, die Hofrätin Dr.in Lachmayer, den Hofrat Dr. Bodis, die Hofrätin Dr.in Wiesinger sowie den Hofrat Mag. M. Mayr, LL.M., als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Karger, LL.M., MA, über die Revision der A gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Steiermark vom 24. Mai 2023, LVwG 61.37-791/2022-12, betreffend Bauabgabe nach dem Steiermärkischen Baugesetz (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Liezen), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Stadtgemeinde Liezen hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

1

Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde L schrieb der Revisionswerberin mit Bescheid vom 20. Juli 2021 - anlässlich der mit Bescheid vom 20. April 2021 erteilten Baubewilligung für die Errichtung näher angeführter Baulichkeiten - die Bauabgabe gemäß § 15 Stmk. BauG in näher genannter Höhe vor. Dabei wurde auf die - ausgehend von der bewilligten Bruttogeschoßfläche berechnete - Bauabgabe ein näher genannter Anteil der von einem früheren Eigentümer zweier in der Folge mehrfach geteilter Grundstücke, aus denen auch das verfahrensgegenständliche Grundstück hervorgegangen ist, entrichteten Bauabgabe angerechnet. Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde L schrieb der Revisionswerberin mit Bescheid vom 20. Juli 2021 - anlässlich der mit Bescheid vom 20. April 2021 erteilten Baubewilligung für die Errichtung näher angeführter Baulichkeiten - die Bauabgabe gemäß Paragraph 15, Stmk. BauG in näher genannter Höhe vor. Dabei wurde auf die - ausgehend von der bewilligten Bruttogeschoßfläche berechnete - Bauabgabe ein näher genannter Anteil der von einem früheren Eigentümer zweier in der Folge mehrfach geteilter Grundstücke, aus denen auch das verfahrensgegenständliche Grundstück hervorgegangen ist, entrichteten Bauabgabe angerechnet.

2

Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde wurde mit Beschwerdeverentscheidung vom 7. Dezember 2021 der angefochtene Bescheid - mit Verweis auf die Rechtsansicht des Amtes der Landesregierung - dahingehend abgeändert, dass die zunächst vorgenommene Anrechnung der früher entrichteten Bauabgabe unterblieb. Das ursprüngliche Grundstück sei durch die Aufteilung untergegangen und beim verfahrensgegenständlichen Grundstück handle es sich somit nicht mehr um „dasselbe“ Grundstück iSd § 15 Abs. 1 Stmk. BauG. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde wurde mit Beschwerdeverentscheidung vom 7. Dezember 2021 der angefochtene Bescheid - mit Verweis auf die Rechtsansicht des Amtes der Landesregierung - dahingehend abgeändert, dass die zunächst vorgenommene Anrechnung der früher entrichteten Bauabgabe unterblieb. Das ursprüngliche Grundstück sei durch die Aufteilung untergegangen und beim verfahrensgegenständlichen Grundstück handle es sich somit nicht mehr um „dasselbe“ Grundstück iSd Paragraph 15, Absatz eins, Stmk. BauG.

3

Die Revisionswerberin stellte einen Vorlageantrag.

4

Mit dem angefochtenen Erkenntnis änderte das Landesverwaltungsgericht Steiermark den angefochtenen Bescheid dahingehend ab, dass es - in Entsprechung der Beschwerdeverentscheidung der belangten Behörde - die Bauabgabe ohne Anrechnung der früher entrichteten Bauabgabe festsetzte. Es sprach weiters aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis änderte das Landesverwaltungsgericht Steiermark den angefochtenen Bescheid dahingehend ab, dass es - in Entsprechung der Beschwerdeverentscheidung der belangten Behörde - die Bauabgabe ohne Anrechnung der früher entrichteten Bauabgabe festsetzte. Es sprach weiters aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig sei.

5

Nach Schilderung des Verfahrensgeschehens führte das Landesverwaltungsgericht im Wesentlichen aus, mit Bescheid vom 27. März 2007 sei der T GmbH die Bewilligung zur Neuerrichtung näher genannter Betriebsgebäude auf den Grundstücken X1 und X2 erteilt worden. Diese Baubewilligung sei in Rechtskraft erwachsen, das Bauvorhaben sei aber in weiterer Folge nicht umgesetzt worden, weshalb die Baubewilligung dann erloschen sei. Mit Bescheid vom 24. Juli 2007 sei der T GmbH aufgrund der Erteilung der Baubewilligung eine Bauabgabe in näher genannter Höhe vorgeschrieben worden. Auch dieser Bescheid sei rechtskräftig geworden und die Bauabgabe sei im Dezember 2017 auch zur Gänze entrichtet worden.

6

Die Grundstücke X1 und X2 seien in der Folge (mehrfach) geteilt worden. Die Revisionswerberin habe im Jahr 2020 einen Teil der dadurch (nach der Teilung) entstandenen Grundstücke erworben.

7

Mit Bescheid vom 20. April 2021 sei der Revisionswerberin die Bewilligung zur Errichtung näher genannter Baulichkeiten mit einer bestimmten Bruttogeschosßfläche auf einem Grundstück (das ehemals Teil der Grundstücke X1 und X2 gewesen sei) erteilt worden.

8

In rechtlicher Hinsicht führte das Landesverwaltungsgericht im Wesentlichen aus, der von der belangten Behörde im Abgabenbescheid ursprünglich vertretenen Rechtsansicht, wonach die für das im Jahr 2007 bewilligte Bauvorhaben auf den Grundstücken X1 und X2 vorgeschriebene Bauabgabe auf die nach der Teilung dieser Grundstücke neu entstandenen Grundstücke aliquot anzurechnen sei, werde nicht gefolgt.

9

Nach dem eindeutigen Wortlaut der Bestimmung des § 15 Abs. 1 letzter Satz Stmk. BauG habe eine Anrechnung der Bauabgabe - die grundstücksbezogen sei - nur dann zu erfolgen, wenn sich die spätere Baubewilligung auf „dasselbe Grundstück“ beziehe. Nach dem eindeutigen Wortlaut der Bestimmung des Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz Stmk. BauG habe eine Anrechnung der Bauabgabe - die grundstücksbezogen sei - nur dann zu erfolgen, wenn sich die spätere Baubewilligung auf „dasselbe Grundstück“ beziehe.

10

Bei den im Jahr 2007 bewilligten Gebäuden und den im Jahr 2021 bewilligten Gebäuden handle es sich jeweils - nach ihrem Verwendungszweck und der baulichen Gestaltung - nicht um dieselben bzw. dasselbe Gebäude, zudem würden sich die jeweiligen Baubewilligungen auf verschiedene Grundstücke beziehen. Dabei handle es sich nicht um „dasselbe Grundstück“ iSd § 15 Abs. 1 letzter Satz Stmk. BauG, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück infolge von Grundstücksteilungen aus den vormaligen Grundstücken X1 und X2 neu entstanden sei. Bei den im Jahr 2007 bewilligten Gebäuden und den im Jahr 2021 bewilligten Gebäuden handle es sich jeweils - nach ihrem Verwendungszweck und der baulichen Gestaltung - nicht um dieselben bzw. dasselbe Gebäude, zudem würden sich die jeweiligen Baubewilligungen auf verschiedene Grundstücke beziehen. Dabei handle es sich nicht um „dasselbe Grundstück“ iSd Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz Stmk. BauG, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück infolge von Grundstücksteilungen aus den vormaligen Grundstücken X1 und X2 neu entstanden sei.

11

Nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit des Abgabeananspruches entstehe die Abgabenschuld dann ex lege, wenn ein gesetzlicher Tatbestand verwirklicht sei, mit dessen Konkretisierung die Abgabenvorschriften Abgabenrechtsfolgen schuldrechtlicher Art verbinden würden (hier: Erteilung der Baubewilligung). Daraus folge, dass sich der Abgabeananspruch in Ermangelung gegenteiliger gesetzlicher Anordnungen nach den rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes richte. Im Zeitpunkt der Erlassung der Baubewilligung im Jahr 2021 sei für das verfahrensgegenständliche Grundstück jedoch zuvor weder eine Baubewilligung erteilt noch eine Bauabgabe vorgeschrieben worden.

12

Aus diesen Gründen komme - wie in der Beschwerdeentscheidung der belangten Behörde ausgeführt - die Anrechnungsvorschrift des § 15 Abs. 1 letzter Satz Stmk. BauG nicht zur Anwendung und die Vorschreibung einer Bauabgabe anlässlich der Erteilung der Baubewilligung im Jahr 2021 verstoße nicht gegen den Einmaligkeitsgrundsatz. Aus diesen Gründen komme - wie in der Beschwerdeentscheidung der belangten Behörde ausgeführt - die Anrechnungsvorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz Stmk. BauG nicht zur Anwendung und die Vorschreibung einer Bauabgabe anlässlich der Erteilung der Baubewilligung im Jahr 2021 verstoße nicht gegen den Einmaligkeitsgrundsatz.

13

Die Zulässigkeit der Revision begründete das Landesverwaltungsgericht mit der fehlenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der näheren Modalitäten der Anrechnung nach § 15 Abs. 1 letzter Satz Stmk. BauG. Die Zulässigkeit der Revision begründete das Landesverwaltungsgericht mit der fehlenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der näheren Modalitäten der Anrechnung nach Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz Stmk. BauG.

14

Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende ordentliche Revision. Revisionsbeantwortungen wurden nicht erstattet.

15

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

16

Die Revision ist zulässig und begründet.

17

Nach den unstrittigen Feststellungen des Landesverwaltungsgerichtes wurde im vorliegenden Fall im Jahr 2007 einem früheren Eigentümer der - später geteilten - Grundstücke X1 und X2 anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung näher genannter Baulichkeiten eine Bauabgabe in näher genannter Höhe vorgeschrieben. Der Abgabebetrag wurde im Jahr 2017 entrichtet, die erteilte Baubewilligung wurde nicht konsumiert und ist erloschen. In der Folge wurden die Grundstücke X1 und X2 (mehrfach) - und unter Bildung neuer Grundbuchkörper - in zahlreiche kleinere Grundstücke geteilt. Die Revisionswerberin ist Eigentümerin eines dieser Grundstücke. Ihr wurde anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung näher genannter Baulichkeiten eine Bauabgabe vorgeschrieben. Strittig ist dabei ausschließlich, ob bei der Ermittlung der Höhe der Bauabgabe die bereits vom früheren Eigentümer der - später geteilten - Grundstücke X1 und X2 entrichtete Bauabgabe anzurechnen ist. Das Landesverwaltungsgericht hat dies - ebenso wie die belangte Behörde (in der Beschwerdevorentscheidung) - verneint, weil es sich bei der der Revisionswerberin erteilten Baubewilligung nicht um eine Baubewilligung „auf demselben Grundstück“ iSd § 15 Abs. 1 letzter Satz des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk. BauG) handle. Nach den unstrittigen Feststellungen des Landesverwaltungsgerichtes wurde im vorliegenden Fall im Jahr 2007 einem früheren Eigentümer der - später geteilten - Grundstücke X1 und X2 anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung näher genannter Baulichkeiten eine Bauabgabe in näher genannter Höhe vorgeschrieben. Der Abgabebetrag wurde im Jahr 2017 entrichtet, die erteilte Baubewilligung wurde nicht konsumiert und ist erloschen. In der Folge wurden die Grundstücke X1 und X2 (mehrfach) - und unter Bildung neuer Grundbuchkörper - in zahlreiche kleinere Grundstücke geteilt. Die Revisionswerberin ist Eigentümerin eines dieser Grundstücke. Ihr wurde anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung näher genannter Baulichkeiten eine Bauabgabe vorgeschrieben. Strittig ist dabei ausschließlich, ob bei der Ermittlung der Höhe der Bauabgabe die bereits vom früheren Eigentümer der - später geteilten - Grundstücke X1 und X2 entrichtete Bauabgabe anzurechnen ist. Das Landesverwaltungsgericht hat dies - ebenso wie die belangte Behörde (in der Beschwerdevorentscheidung) - verneint, weil es sich bei der der Revisionswerberin erteilten Baubewilligung nicht um eine Baubewilligung „auf demselben Grundstück“ iSd Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk. BauG) handle.

18

Diese Rechtsansicht wird vom Verwaltungsgerichtshof nicht geteilt.

19

Gemäß § 15 Abs. 1 Stmk. BauG ist anlässlich der Erteilung der Baubewilligung dem Bauwerber von der Abgabenbehörde eine Bauabgabe vorzuschreiben. Für die Bauabgabe samt Nebengebühren haftet auf dem Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht. Wird von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht, so ist die vorgeschriebene Bauabgabe bei späteren Baubewilligungen auf demselben Grundstück anzurechnen. Gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Stmk. BauG ist anlässlich der Erteilung der Baubewilligung dem Bauwerber von der Abgabenbehörde eine Bauabgabe vorzuschreiben. Für die Bauabgabe samt Nebengebühren haftet auf dem Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht. Wird von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht, so ist die vorgeschriebene Bauabgabe bei späteren Baubewilligungen auf demselben Grundstück anzurechnen.

20

Die Bauabgabe wurde mit der Stammfassung des Stmk. BauG, LGBl. Nr. 59/1995, eingeführt und hat den bis dahin in § 6a der Steiermärkischen Bauordnung 1968 (Stmk. BauO 1968) geregelten - ursprünglich mit der Bauordnungsnovelle 1974 (LGBl. Nr. 130) eingefügten und mit der Steiermärkischen Bauordnungsnovelle 1988 (LGBl. Nr. 14/1989) neu gefassten - Aufschließungsbeitrag ersetzt. Der Aufschließungsbeitrag war gemäß § 6a Abs. 7 Stmk. BauO 1968 (idF LGBl. Nr. 14/1989) eine ausschließliche Gemeindeabgabe „im Sinne des § 6 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 und des § 14 Abs. 1 Z. 14 sowie Abs. 2 des Finanzausgleichsgesetzes 1985“ und als Interessentenbeitrag für die Finanzierung bestimmter Maßnahmen - Herstellung von Fahrbahn, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung - zweckgebunden (§ 6a Abs. 1 und Abs. 7 Stmk. BauO 1968 idF LGBl. Nr. 14/1989). Die Bauabgabe wurde mit der Stammfassung des Stmk. BauG, Landesgesetzblatt Nr. 59 aus 1995,, eingeführt und hat den bis dahin in Paragraph 6 a, der Steiermärkischen Bauordnung 1968 (Stmk. BauO 1968)

geregelt - ursprünglich mit der Bauordnungsnovelle 1974 (LGBl. Nr. 130) eingefügten und mit der Steiermärkischen Bauordnungsnovelle 1988 Landesgesetzblatt Nr. 14 aus 1989,) neu gefassten - Aufschließungsbeitrag ersetzt. Der Aufschließungsbeitrag war gemäß Paragraph 6 a, Absatz 7, Stmk. BauO 1968 in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 14 aus 1989,) eine ausschließliche Gemeindeabgabe „im Sinne des Paragraph 6, Ziffer 5, des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 und des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 14, sowie Absatz 2, des Finanzausgleichsgesetzes 1985“ und als Interessentenbeitrag für die Finanzierung bestimmter Maßnahmen - Herstellung von Fahrbahn, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung - zweckgebunden (Paragraph 6 a, Absatz eins und Absatz 7, Stmk. BauO 1968 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 14 aus 1989,).

21

Nach den Gesetzesmaterialien zum Stmk. BauG (vgl. 97 BlgLT 12. GP 76 f) „entspricht“ die Bauabgabe „dem bisherigen Aufschließungsbeitrag“ (vgl. VwGH 20.11.2002, 97/17/0499). Auch bei der Bauabgabe handelt es sich um einen Interessentenbeitrag (§ 15 Abs. 5 und 6 Stmk. BauG). Die Bauabgabe ist nach ihrer Ausgestaltung und vor dem Hintergrund ihrer Entstehungsgeschichte - trotz Fehlens einer ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung (anders noch § 6a Abs. 2 erster Satz Stmk. BauO 1968 idF LGBl. Nr. 14/1989, der explizit vorsah, dass der Aufschließungsbeitrag für „dasselbe Gebäude nur einmal vorgeschrieben werden“ darf) - eine einmalig zu entrichtende Abgabe (vgl. in diesem Sinne Neger et al, Steiermärkisches Baurecht, § 15 Stmk. BauG Rz 5; vgl. in diesem Zusammenhang auch VwGH 26.4.1999, 99/17/0142). Nach den Gesetzesmaterialien zum Stmk. BauG vergleiche 97, BlgLT 12. Gesetzgebungsperiode 76, f) „entspricht“ die Bauabgabe „dem bisherigen Aufschließungsbeitrag“ vergleiche , VwGH 20.11.2002, 97/17/0499). Auch bei der Bauabgabe handelt es sich um einen Interessentenbeitrag (Paragraph 15, Absatz 5, und 6 Stmk. BauG). Die Bauabgabe ist nach ihrer Ausgestaltung und vor dem Hintergrund ihrer Entstehungsgeschichte - trotz Fehlens einer ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung (anders noch Paragraph 6 a, Absatz 2, erster Satz Stmk. BauO 1968 in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 14 aus 1989,, der explizit vorsah, dass der Aufschließungsbeitrag für „dasselbe Gebäude nur einmal vorgeschrieben werden“ darf) - eine einmalig zu entrichtende Abgabe vergleiche , in diesem Sinne Neger et al, Steiermärkisches Baurecht, Paragraph 15, Stmk. BauG Rz 5; vergleiche , in diesem Zusammenhang auch VwGH 26.4.1999, 99/17/0142).

22

Der Landesgesetzgeber hat sowohl bei der Ausgestaltung des § 6a Stmk. BauO 1968 als auch bei der Ausgestaltung der Bauabgabe gemäß § 15 Stmk. BauG dem nach der Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zu beachtenden (aus dem Gleichheitssatz entspringenden) Grundsatz der Einmalbesteuerung (bzw. Einmaligkeitsgrundsatz; vgl. dazu etwa VfGH 4.3.1997, G 1268/95 ua, VfSlg. 14.779; VwGH 18.8.2025, Ra 2022/13/0040; 29.5.2006, 2002/17/0005, jeweils mwN) Rechnung getragen und verschiedene Mechanismen vorgesehen, um eine unzulässige mehrfache Vorschreibung der Abgabe für dasselbe Grundstück bzw. für dasselbe Objekt zu verhindern. Der Landesgesetzgeber hat sowohl bei der Ausgestaltung des Paragraph 6 a, Stmk. BauO 1968 als auch bei der Ausgestaltung der Bauabgabe gemäß Paragraph 15, Stmk. BauG dem nach der Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zu beachtenden (aus dem Gleichheitssatz entspringenden) Grundsatz der Einmalbesteuerung (bzw. Einmaligkeitsgrundsatz; vergleiche , dazu etwa VfGH 4.3.1997, G 1268/95 ua, VfSlg. 14.779; VwGH 18.8.2025, Ra 2022/13/0040; 29.5.2006, 2002/17/0005, jeweils mwN) Rechnung getragen und verschiedene Mechanismen vorgesehen, um eine unzulässige mehrfache Vorschreibung der Abgabe für dasselbe Grundstück bzw. für dasselbe Objekt zu verhindern.

23

In diesem Zusammenhang ist in § 15 Abs. 2 Stmk. BauG geregelt, dass bei „Zu- und Umbauten“ die Bauabgabe „entsprechend der neugewonnenen Bruttogeschoßfläche zu berechnen“ ist. § 15 Abs. 8 leg. cit. sieht weiters vor, dass die Bauabgabe bei der „Wiedererrichtung von Gebäuden für dasselbe Ausmaß“ und bei „Nebengebäuden“ entfällt. Schließlich ist in § 15 Abs. 1 letzter Satz leg. cit. festgelegt, dass wenn „von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht“ wird, „die vorgeschriebene Bauabgabe bei späteren Baubewilligungen auf demselben Grundstück anzurechnen“ ist (vgl. ebenso § 119 Abs. 8 leg. cit., wonach bisher vorgeschriebene Aufschließungsbeiträge bei der Vorschreibung der Bauabgabe anzurechnen sind). In diesem Zusammenhang ist in Paragraph 15, Absatz 2, Stmk. BauG geregelt, dass bei „Zu- und Umbauten“ die Bauabgabe „entsprechend der neugewonnenen Bruttogeschoßfläche zu berechnen“ ist. Paragraph 15, Absatz 8, leg. cit. sieht weiters vor, dass die Bauabgabe bei der „Wiedererrichtung von Gebäuden für dasselbe Ausmaß“ und bei „Nebengebäuden“ entfällt. Schließlich ist in Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz leg. cit. festgelegt, dass wenn „von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht“ wird, „die

vorgeschriebene Bauabgabe bei späteren Baubewilligungen auf demselben Grundstück anzurechnen“ ist vergleiche , ebenso Paragraph 119, Absatz 8, leg. cit., wonach bisher vorgeschriebene AufschlieÙungsbeiträge bei der Vorschreibung der Bauabgabe anzurechnen sind).

24

Wird somit ein bewilligtes Bauvorhaben nicht umgesetzt (womit die Baubewilligung in der Folge in der Regel gemäß § 31 Stmk. BauG erlischt), ist die aus Anlass der Erteilung der Baubewilligung vorgeschriebene (und entrichtete) Bauabgabe nicht etwa zu erstatten (vgl. hingegen zur Vorgehensweise bei Änderung oder Aufhebung des Bewilligungsbescheides nach Vorschreibung der Bauabgabe VwGH 26.6.2018, Ra 2018/16/0068, mwN), sondern bei einer späteren Baubewilligung (auf demselben Grundstück) anzurechnen (vgl. dazu VwGH 30.5.2007, 2007/17/0096). Dies gilt ebenso, wenn von der erteilten Baubewilligung lediglich zum Teil Gebrauch gemacht wird (somit bei Verbauung einer geringeren Bruttogeschoßfläche als bewilligt); diesfalls ist der dem nicht verbauten Teil der bewilligten Bruttogeschoßfläche entsprechende Teil der Bauabgabe bei späteren Bewilligungen anzurechnen (vgl. VwGH 28.8.2007, 2007/17/0084, mwN). Wird somit ein bewilligtes Bauvorhaben nicht umgesetzt (womit die Baubewilligung in der Folge in der Regel gemäß Paragraph 31, Stmk. BauG erlischt), ist die aus Anlass der Erteilung der Baubewilligung vorgeschriebene (und entrichtete) Bauabgabe nicht etwa zu erstatten vergleiche , hingegen zur Vorgehensweise bei Änderung oder Aufhebung des Bewilligungsbescheides nach Vorschreibung der Bauabgabe VwGH 26.6.2018, Ra 2018/16/0068, mwN), sondern bei einer späteren Baubewilligung (auf demselben Grundstück) anzurechnen vergleiche , dazu VwGH 30.5.2007, 2007/17/0096). Dies gilt ebenso, wenn von der erteilten Baubewilligung lediglich zum Teil Gebrauch gemacht wird (somit bei Verbauung einer geringeren Bruttogeschoßfläche als bewilligt); diesfalls ist der dem nicht verbauten Teil der bewilligten Bruttogeschoßfläche entsprechende Teil der Bauabgabe bei späteren Bewilligungen anzurechnen vergleiche , VwGH 28.8.2007, 2007/17/0084, mwN).

25

Die in § 15 Abs. 1 letzter Satz Stmk. BauG festgelegte Voraussetzung, wonach eine Anrechnung bei späteren Baubewilligungen „auf demselben Grundstück“ vorzunehmen ist, ist dabei allerdings nicht so zu verstehen, dass es auf die Identität des Grundstücks ankäme. Die in Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz Stmk. BauG festgelegte Voraussetzung, wonach eine Anrechnung bei späteren Baubewilligungen „auf demselben Grundstück“ vorzunehmen ist, ist dabei allerdings nicht so zu verstehen, dass es auf die Identität des Grundstücks ankäme.

26

Die Revisionswerberin macht geltend, eine Teilung der Grundstücke führe nicht dazu, dass die beim Gesamtgrundstück bestandenen Rechte und Pflichten untergingen; die neuen Teilgrundstücke seien Rechtsnachfolgeobjekte des ursprünglichen Grundstücks. Durch die Teilung erfolge keine originäre Schaffung eines neuen Rechtsobjekts, dieses könne durch die Teilung weder „entschuldet“ noch der bestehenden Rechte entkleidet werden. Es gingen daher sowohl die gesetzlich normierte Pfandhaftung des Grundstücks für die Bauabgabe als auch die Möglichkeit der Anrechnung mit Teilung des Grundstücks auf die neuen Grundstücke über.

27

Gemäß § 45 Abs. 1 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 dürfen im Bauland grundbücherliche Teilungen von Grundstücken nur mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen; dies gilt nicht für grundbücherliche Grundstücksteilungen gemäß den §§ 13 oder 16 des Liegenschaftsteilungsgesetzes (dies betrifft die Abschreibung geringwertiger Trennstücke bzw. Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen). § 45 Abs. 2 leg. cit. regelt Umstände, bei deren Vorliegen die Bewilligung zu versagen ist. Gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 dürfen im Bauland grundbücherliche Teilungen von Grundstücken nur mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen; dies gilt nicht für grundbücherliche Grundstücksteilungen gemäß den Paragraphen 13, oder 16 des Liegenschaftsteilungsgesetzes (dies betrifft die Abschreibung geringwertiger Trennstücke bzw. Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen). Paragraph 45, Absatz 2, leg. cit. regelt Umstände, bei deren Vorliegen die Bewilligung zu versagen ist.

28

Eine Abschreibung einzelner Bestandteile eines Grundbuchkörpers (und Zuschreibung bei einem anderen Grundbuchkörper oder Bildung einer neuen Einlage) führt aber im Allgemeinen dazu, dass Lasten mitübertragen werden (§ 3 Abs. 1 Liegenschaftsteilungsgesetz; Pfandrechte als Simultanhypotheken); dies gilt auch für öffentlich-rechtliche Lasten (vgl. Binder in Kodek, Grundbuchsrecht 2, §§ 3, 3a LiegTeilG, Tz 6). Auch mit der Liegenschaft (als „herrschendes Grundstück“) verknüpfte Rechte gehen (mit hier nicht zu erörternden Einschränkungen) auf die neuen Grundstücke über (vgl. § 3a Liegenschaftsteilungsgesetz). Eine Abschreibung einzelner Bestandteile eines

Grundbuchkörpers (und Zuschreibung bei einem anderen Grundbuchkörper oder Bildung einer neuen Einlage) führt aber im Allgemeinen dazu, dass Lasten mitübertragen werden (Paragraph 3, Absatz eins, Liegenschaftsteilungsgesetz; Pfandrechte als Simultanhypotheken); dies gilt auch für öffentlich-rechtliche Lasten vergleiche , Binder in Kodek, Grundbuchsrecht², Paragraphen 3, 3 a, LiegTeilG, Tz 6). Auch mit der Liegenschaft (als „herrschendes Grundstück“) verknüpfte Rechte gehen (mit hier nicht zu erörternden Einschränkungen) auf die neuen Grundstücke über vergleiche , Paragraph 3 a, Liegenschaftsteilungsgesetz).

29

Demnach geht auch das gesetzliche Pfandrecht des § 15 Abs. 1 Stmk. BauG im Rahmen einer Liegenschaftsteilung (im Allgemeinen) auf sämtliche aus der Teilung resultierenden Grundstücke (simultan) über. Ebenso geht auch der mit dem Grundstück verknüpfte Anrechnungsanspruch nach § 15 Abs. 1 zweiter Satz Stmk. BauG im Zuge der Teilung auf die aus der Teilung resultierenden Liegenschaften über. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass bei einer teilbaren Sache (wie hier bei einer Geldforderung aus dem Anrechnungsanspruch) der einzelne Mitgläubiger sich „mit dem ihm gebührenden Teile begnügen“ muss (§ 889 ABGB). Demnach geht auch das gesetzliche Pfandrecht des Paragraph 15, Absatz eins, Stmk. BauG im Rahmen einer Liegenschaftsteilung (im Allgemeinen) auf sämtliche aus der Teilung resultierenden Grundstücke (simultan) über. Ebenso geht auch der mit dem Grundstück verknüpfte Anrechnungsanspruch nach Paragraph 15, Absatz eins, zweiter Satz Stmk. BauG im Zuge der Teilung auf die aus der Teilung resultierenden Liegenschaften über. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass bei einer teilbaren Sache (wie hier bei einer Geldforderung aus dem Anrechnungsanspruch) der einzelne Mitgläubiger sich „mit dem ihm gebührenden Teile begnügen“ muss (Paragraph 889, ABGB).

30

Es ist demnach davon auszugehen, dass die Aufteilung des Grundstücks nicht dazu führt, dass der Anrechnungsanspruch des § 15 Abs. 1 Stmk. BauG untergeht, sondern die (vorgeschriebene) Bauabgabe sämtlichen aufgrund der Teilung entstandenen neuen Grundstücken anteilmäßig zuzuordnen ist. Ein derartiges Ergebnis stimmt auch mit dem Grundsatz der Einmalbesteuerung überein. Es ist demnach davon auszugehen, dass die Aufteilung des Grundstücks nicht dazu führt, dass der Anrechnungsanspruch des Paragraph 15, Absatz eins, Stmk. BauG untergeht, sondern die (vorgeschriebene) Bauabgabe sämtlichen aufgrund der Teilung entstandenen neuen Grundstücken anteilmäßig zuzuordnen ist. Ein derartiges Ergebnis stimmt auch mit dem Grundsatz der Einmalbesteuerung überein.

31

Das angefochtene Erkenntnis war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. Das angefochtene Erkenntnis war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

32

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Das auf Ersatz der Umsatzsteuer gerichtete Mehrbegehren war abzuweisen, weil in dem in der genannten Verordnung vorgesehenen Pauschalbetrag die Umsatzsteuer bereits enthalten ist (vgl. etwa VwGH 26.9.2024, Ra 2022/13/0106, mwN). Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Das auf Ersatz der Umsatzsteuer gerichtete Mehrbegehren war abzuweisen, weil in dem in der genannten Verordnung vorgesehenen Pauschalbetrag die Umsatzsteuer bereits enthalten ist vergleiche , etwa VwGH 26.9.2024, Ra 2022/13/0106, mwN).

Wien, am 26. Februar 2026

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RO2023130022.J00

Im RIS seit

31.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

16.04.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at